



REAL

## Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>189</b> |
| Kontant    | <b>2.995.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.302</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>837</b> |
| Byggeår    | <b>1976</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **47426044**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026



## Indflytningsklar udsigtvilla

Velkommen til Herningvej 166 – en utrolig velholdt og indflytningsklar 1,5-plans villa på 189 m<sup>2</sup>, højt beliggende med en fantastisk udsigt over området. Boligen ligger fredeligt for enden af en lukket stikvej, hvor I får rolige omgivelser, masser af privatliv og en tryk ramme om hverdagen.

Husets hjerte er det åbne køkken i forbindelse med den store, lyse stue, hvor der er god plads til både langbordet og den hyggelige sofagruppe. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og indrammer udsigten over området, mens der er også er udgang til terrassen. I forlængelse af stuen ligger et værelse, som er oplagt som kontor, legerum eller hobbyrum.

Stueplan rummer desuden et badeværelse med gulvvarme og bruseniche samt et praktisk bryggers med udgang til haven.

På førstesalen finder I fire gode værelser, et stort og anvendeligt repos samt et flot badeværelse, der blev renoveret i 2020. Også herfra kan den smukke udsigt over området nydes.

Udendørs venter en stor, lukket have med masser af plads til familiens udfoldelser. Her er der rig mulighed for leg i sandkassen, boldspil på den store plæne eller afslapning på både den åbne terrasse og den 28 m<sup>2</sup> store overdækkede terrasse. Til ejendommen hører desuden en 49 m<sup>2</sup> garage samt et udhus, som giver god plads til både opbevaring og hobbyaktiviteter.

Villaen fremstår særdeles velholdt med blandt andet vinduer fra 2019, og her kan I flytte direkte ind uden at skulle i gang med større projekter. Beliggenheden er ideel for familien med kort afstand til skole, børnehave, indkøb og gode stisystemer, som gør det nemt og sikkert at komme rundt i området. Samtidig er der hurtig adgang til motorvejsnettet, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem for pendlere.

Her får I et indflytningsklart hjem med en skøn udsigt, en attraktiv beliggenhed og masser af plads til familielivet – både inde og ude.

## Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen

Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026



Stue



Stue



Udsigt



Stue



Stue



Stue

Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026



Køkken



Køkken



Værelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 1

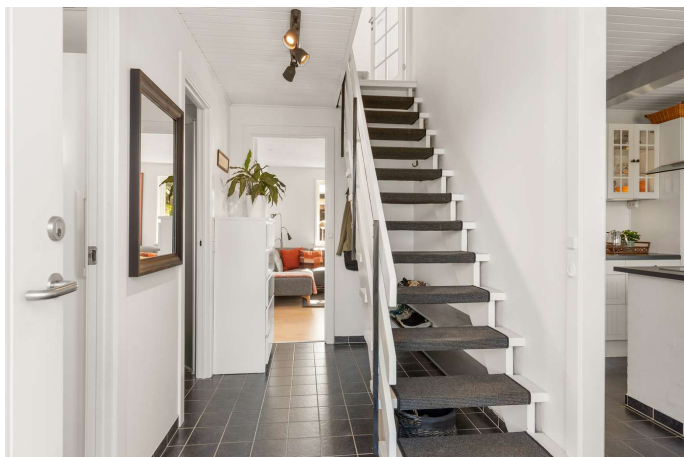


Bryggers

Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026



Entré



Soveværelse 2



Badeværelse 2



Værelse 3



Udsigt



Værelse 4

Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026



Værelse 5



Repos



Terrasse



Have



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

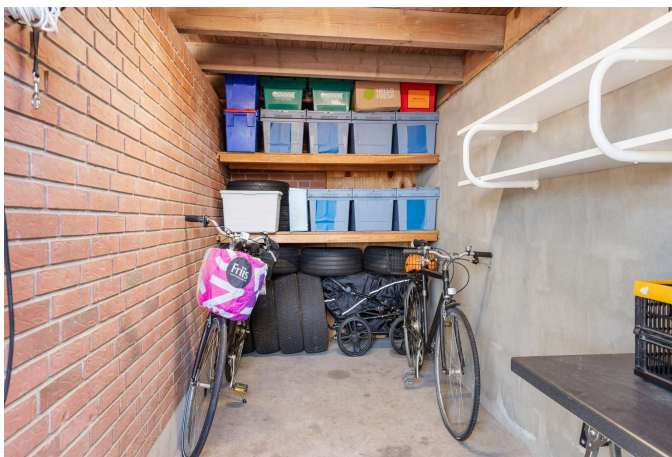
Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026



Garage



Cykelskur i garage



Huset set fra haven



Hoveddør og udsigt



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

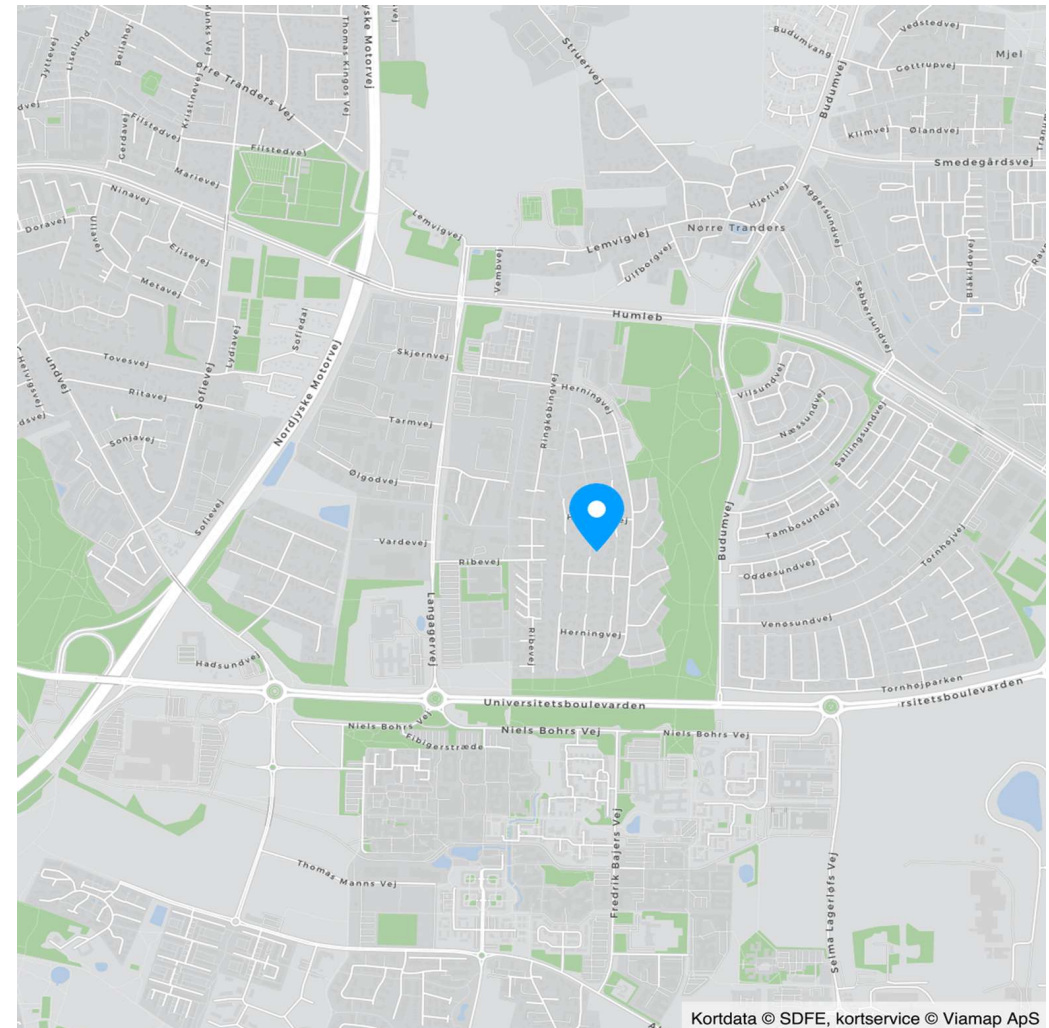
Dato: 20.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning





Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 14fz Nr. Tranders, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5549033  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.733.000  
Grundværdi: 971.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.183.200  
Grundlag for grundskyld: 781.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 837 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Garage: 49 m<sup>2</sup>  
Udhus: 28 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 25.06.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv, Vedtægter for ejerforening, fællesarealer  
- Nr. 2: 09.08.1976 - Byplanvedtægt nr. 49

**Planer**

Kommuneplan 4.5.B3 - Ringkøbingvej m.fl.  
Lokalplan BPV 49 - Langagervej Syd

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Vaskemaskine (Point), Tørretumbler (Point), Fryser (Point), Køleskab (Point), Opvaskemaskine (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Dato: 20.07.2026



Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|------------------------|-----|------------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 11.134     | Kontantpris                  | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld             | kr. | 5.784      | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 19.850    |
| Rottebekæmpelsesgebyr  | kr. | 237        | I alt                        | kr. | 3.014.850 |
| Husforsikringspolice   | kr. | 6.884      |                              |     |           |
| Renovation             | kr. | 3.588      |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 27.627 |                              |     |           |

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Herningvej 166, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47426044  
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 20.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.722.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 521.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Ejerlaug Højlundsparken  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.